



# Bebauungsplan Nr. 6

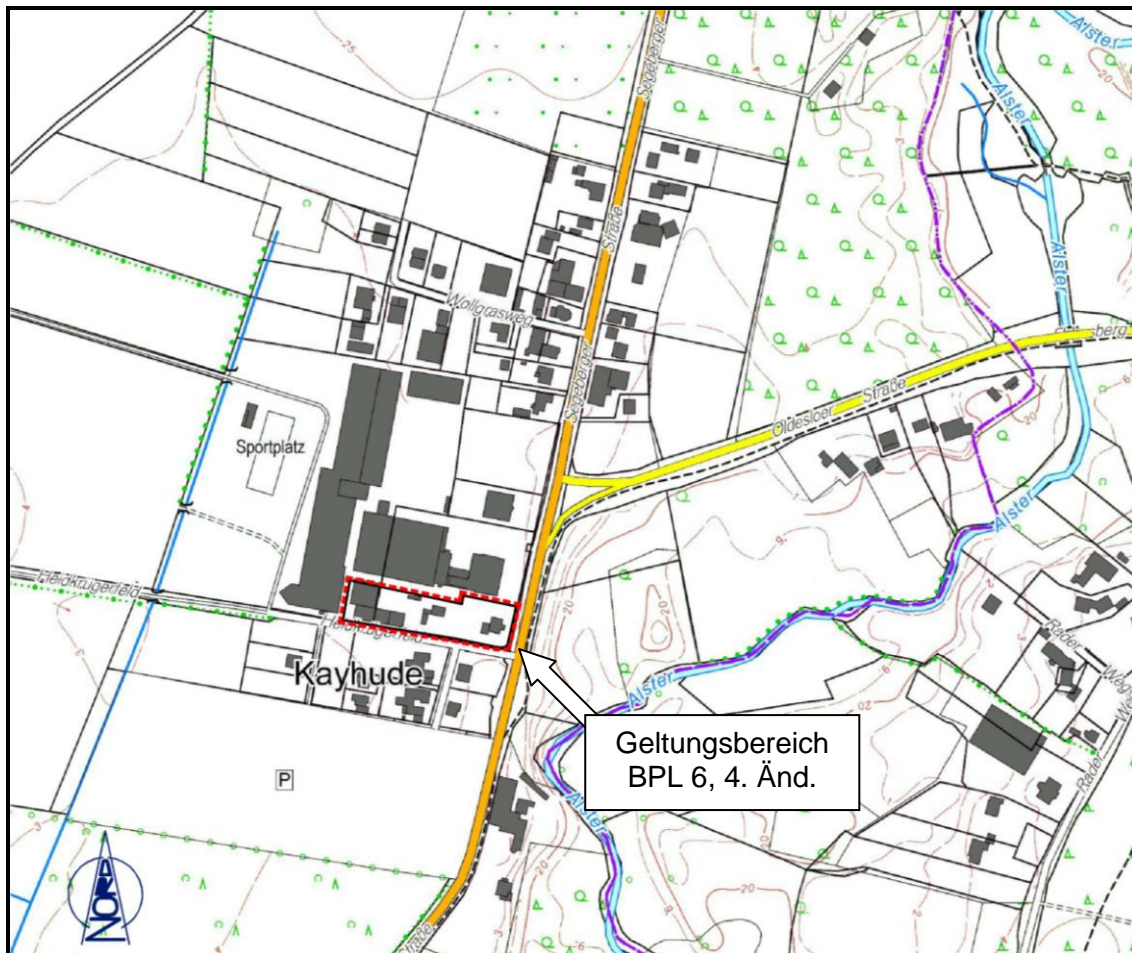


## 4. Änderung

### Teilbereich II

Gebiet nördlich Heidkrügerfeld, östlich der Reithalle des Gestüts Barkholz, südlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II und westlich der Segeberger Straße (B 432)

## Begründung



**GEMEINDE KAYHUDE**  
**Kreis Segeberg**

Stand: Satzungsentwurf 09. Dezember 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Ziele der Planung .....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Änderungsinhalte.....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	8
<b>3.2.1 Ermittlung des Eingriffs</b> .....	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	13
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	14
<b>4. Kosten .....</b>	<b>14</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung, da es sich bei der Änderungsplanung um die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb eines bereits bebauten Bereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. In verfahrenstechnischer Hinsicht gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht ebenso wie von der 'Zusammenfassenden Erklärung' zum Abschluss des Verfahrens abgesehen.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	24.06.2020
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	03.08. - 21.08.2020
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	28.07.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.09.2020
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	27.10.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	09.11. - 09.12.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

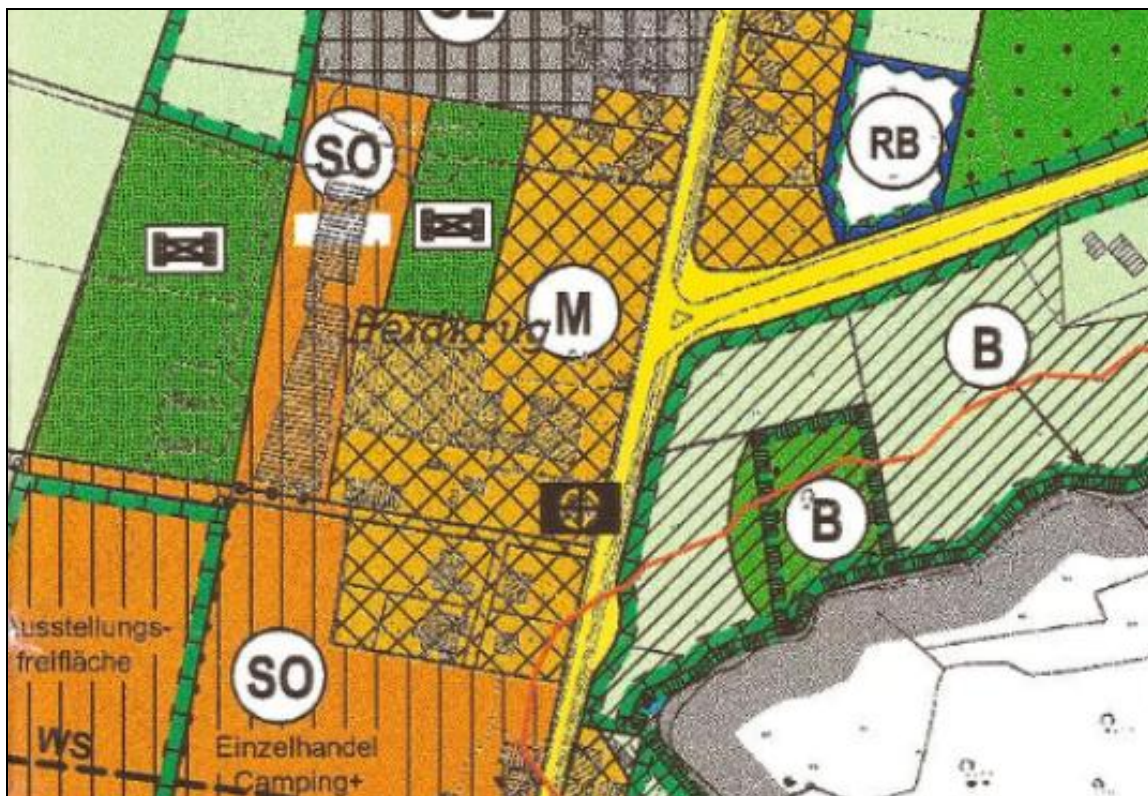
Der Gemeinde Kayhude ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie ist dem Nahbereich der Gemeinden Nahe und Itzstedt zugeordnet, die gemeinsam einen ländlichen Zentralort bilden.

Die Gemeinde Kayhude im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 07/1998) liegt im Achsenzwischenraum zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg - Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe. Ein regionaler Grünzug, zugleich in Teilen dargestellt als Schwerpunktbereich für die Erholung, erstreckt sich über Kayhude hinweg von Hamburg in Richtung Norden bis zu einer Achse, die von Bad Bramstedt über Leezen bis nach Lübeck heranreicht. Der westliche Teil des Gemeindegebietes hat nach dem Regionalplan eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft und eignet sich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) befindet sich die Gemeinde Kayhude in einem Ordnungsraum um die Hansestadt Hamburg. Nach dem LEP sind die Ordnungsräume "Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen."

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt den Planbereich als 'Gemischte Baufläche' (M) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

#### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst nur einen Teilbereich des Teilbereiches II des im Jahre 2005 rechtskräftig gewordenen Bauleitplans, der sich insgesamt auf ca. 8,3 ha beidseitig der Segeberger Straße (B 432) erstreckt. Konkret handelt es vorliegend um das Gebiet nördlich 'Heidkrügerfeld', östlich der Reithalle des Gestüts Barkholz, südlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, und westlich der 'Segeberger Straße' (B 432). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,37 ha.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 6 in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 2005. Die rechtskräftige 1. Änderung grenzt nördlich, die rechtskräftige 3. Änderung grenzt westlich an das Plangebiet dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes erlangte keine Rechtskraft.

#### **Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6**



Der Bebauungsplan Nr. 6 trifft für das Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI);
- ein Vollgeschoss (I) aus Höchstmaß;
- ausschließlich offene Bauweise (o) zulässig;
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4;
- maximal zulässige Bauhöhe (H) über OK-Gelände: 10 m.

## **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist bereits mit mehreren Gebäuden bebaut und wird überwiegend von gewerblichen Nutzungen eingenommen. Die Freiflächen um die Gebäude herum sind größtenteils befestigt. In den Randbereichen befinden sich kleinere Grünflächen. Das Plangebiet ist von gemischter Nutzung mit einem großen gewerblichen Anteil umgeben. Zudem befindet sich westlich ein Gestüt.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig im Rahmen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan Nr. 6 bietet, bebaut. Bauliche Erweiterungen sind aufgrund der restriktiven Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse nicht möglich. Mit der 4. Änderung sollen durch eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Entwicklungsoptionen aus dem Bestand heraus generiert werden.

### **2.2 Ziele der Planung**

Durch die Streichung bzw. Anpassung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Plangebiet qualitativ weiterentwickelt und bauliche Erweiterungsoptionen geschaffen werden. Da das Plangebiet vollständig von baulichen Strukturen eingerahmt ist, ist eine Erweiterung in die Fläche nicht möglich. Eine Erweiterung muss auf den bestehenden Grundstücken in Form einer kompakteren und verdichteten Bauweise erfolgen.

Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitative Innenentwicklung durch Nachverdichtung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Plangebiet;
- Erweiterung und zeitgemäße Anpassung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die zweite Variante angewendet, da es nur darum geht, die Festsetzung zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zu streichen und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zu erhöhen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Mitteilungen und Übernahmen der Satzung der Gemeinde Kayhude über den Bebauungsplan Nr. 6 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

#### 3.1 Änderungsinhalte

Für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Kayhude gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Satzung der Gemeinde Kayhude über den Bebauungsplan Nr. 6 wird für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung wie folgt geändert:

Die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen **Vollgeschosse (ein Vollgeschoss als Höchstmaß)** wird ersatzlos aus der Nutzungsschablone gestrichen. Es gilt ausschließlich die festgesetzte maximale Bauhöhe (H) als Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass auch Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss im Plangebiet entstehen können. Durch die festgesetzte maximale Bauhöhe (H) von 10,00 m über der Oberkante (OK) Gelände wird dennoch sichergestellt, dass neu hinzukommende Gebäude die vorhandenen baulichen Anlagen nicht überragen und sich harmonisch in die bestehende Höhenentwicklung einfügen.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 wird aus der Nutzungsschablone gestrichen und durch eine textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ersetzt. Für das Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Mit der Förderung der Nachverdichtung geht auch eine Erhöhung der Versiegelung einher. Die GRZ wird, um weitere bauliche Anlagen zu ermöglichen, von 0,4 auf 0,6 angehoben. Die Ursprungssatzung schloss die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese

für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 %, das heißt bis zu einer GRZ von 0,6, überschritten werden durfte. Bedingt durch die angestrebte Nachverdichtung und aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude, Hallen sowie Verkehrs-, Rangier- und Stellplatzflächen wird eine ergänzende textliche Festsetzung mit aufgenommen, in der festgesetzt wird, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 1,0 überschritten werden darf.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Mitteilungen und Übernahmen der Satzung der Gemeinde Kayhude über den Bebauungsplan Nr. 6 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die Ausweisung als Gebiet mit besonderer Erholungsseignung.

#### **Landschaftsplan (2003)**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt.

#### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet ist bereits komplett bebaut und weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Bei den wenigen unversiegelten Bereichen handelt es sich um Rasenflächen und um wenige randlich vorhandene Gehölze. Das



Plangebiet ist zu allen Seiten von Gewerbe- und Siedlungsstrukturen umgeben. Im Süden verläuft die Straße 'Heidkrügerfeld', im Osten verläuft die 'Segeberger Straße' (B 432). Im Westen des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Gestüts Barkholz, an die sich weiter westlich die freie Landschaft anschließt.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der wenigen noch vorhandenen Gartenflächen führen. Durch die Erhöhung der GRZ werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Reinsande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten, zumal bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist. Aufgrund der anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gut möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6 geregelt und ändert sich nicht. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Versiegelung werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust von kleineren Gartenflächen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Da sich das Plangebiet inmitten von vorhandener Bebauung befindet, wird keine weitere Eingrünung erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Es ist vorgesehen, die Gehölze zu erhalten.

Sollte es dennoch erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist zu beachten, dass dies aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist. Eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass in den Gehölzen keine Brutvögel vorkommen. Diese Frist gilt zugleich für die Beseitigung von Gebäuden, da in oder an Gebäuden ebenso Vogelarten brüten oder sich dort Fledermäuse aufhalten können. Vor dem Abbruch von Gebäuden ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Wenn die genannte Frist eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Die Gartenflächen dienen verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Gartenflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze im Süden und Westen sowie die Wohngebäude im Osten und Norden des Plangebietes die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Gartenflächen nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet sind. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass in den Bereichen der Gartenflächen ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Wenn die genannte Frist bzw. Auflage eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Tierarten nicht zu erwarten.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen.

Die Änderung der Planung wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und lediglich die Geschossigkeit sowie die GRZ verändert werden.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich teilweise landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

### **3.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist vorgesehen, im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) zu erhöhen und die Festsetzung zur Geschossigkeit herauszunehmen. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu weiteren Flächenversiegelungen, als es bisher der Fall ist.

### **1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

Für das 'Mischgebiet' (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 1,0 überschritten werden darf.

3.723 m <sup>2</sup> Mischgebiet x GRZ 1	3.723 m <sup>2</sup>
./. bereits zulässige Versiegelung	
<u>3.723 m<sup>2</sup> Mischgebiet x GRZ 0,6 (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)</u>	<u>2.234 m<sup>2</sup></u>
<b>Zulässige Neuversiegelung</b>	<b>1.489 m<sup>2</sup></b>

### **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 745 m<sup>2</sup> ergeben (1.489 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

#### **c) Schutzgut Wasser**

##### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sandböden an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Bebauungsplan Nr. 6 bereits geregelt und ändert sich nicht. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

#### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der kleinen Gartenflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

#### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gartenfläche

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Eine Eingrünung, die planerisch festgesetzt werden muss, ist nicht erforderlich. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der Erschließung in verkehrs- und ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht ergeben sich keine Änderungen.

### **3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### **4. Kosten**

Die Gemeinde Kayhude hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kayhude hat diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Teilbereich II, in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Kayhude, den**

.....  
**(Bernhard Dwenger)**  
**Bürgermeister**